



Immobilienkauf Italien – Vergünstigungen / Schenkung

Vergünstigungen „Erste Wohnung“ bei Schenkung – was gilt im italienischen Steuerrecht

Wer eine Immobilie in Italien erwirbt oder geschenkt bekommt, kann – unter bestimmten Voraussetzungen – von den Steuervorteilen der Begünstigung „Erste Wohnung“ profitieren. Nachfolgend erläutern wir, was im italienischen Immobilienrecht und Steuerrecht gilt, wann die Vergünstigungen auch bei einer Schenkung greifen und in welchen Fällen der Vorteil verfällt.

italienisches Immobilienrecht: Was bedeutet „Erste Wohnung“?

Die Begünstigung „Erste Wohnung“ (prima casa) ist ein Paket steuerlicher Erleichterungen, das den Zugang zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erleichtern soll. Maßgeblich ist, dass die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird und die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind (u. a. kein anderweitiger Besitz einer mit derselben Begünstigung erworbenen Erstwohnung im selben Gemeindegebiet zum maßgeblichen Zeitpunkt).

Steuerrecht: Welche Steuervorteile umfasst die Begünstigung?

Beim Kauf von einer Privatperson oder einem mehrwertsteuerbefreiten Unternehmen gilt: Registersteuer 2 % (statt 9 %), Hypothekensteuer pauschal 50 € und Katastersteuer pauschal 50 €. Beim Kauf von einem Unternehmen mit umsatzsteuerpflichtigem Verkauf gilt: Mehrwertsteuer 4 % (statt 10 %), Registersteuer pauschal 200 €, Hypothekensteuer pauschal 200 €, Katastersteuer pauschal 200 €.

Immobilienkauf Italien: Begünstigung trotz bereits begünstigter Immobilie – die 1-Jahres-Frist

Seit dem 1. Januar 2016 steht die Begünstigung für den Erwerb der „Ersten Wohnung“ auch denjenigen zu, die bereits eine mit demselben Vorteil erworbene Immobilie besitzen – vorausgesetzt, die bereits besessene Immobilie wird innerhalb eines Jahres nach dem neuen Erwerb verkauft. Diese Regel ermöglicht einen begünstigten Wechsel der Hauptwohnung.

Steuerrecht: Schenkung oder Erbfolge – gilt die Begünstigung?

Ja. Die Begünstigung kann auch bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkungen oder Erbfolge) in Anspruch genommen werden, sofern in der notariellen Urkunde die Verpflichtung enthalten ist, eine bereits begünstigt erworbene Immobilie innerhalb eines Jahres zu veräußern. Entscheidend ist die klare Verpflichtungserklärung in der Urkunde.

Steuerrecht: Verfall der Begünstigung – wann droht die Nachzahlung?

Fehlt in der Urkunde bei Schenkung/Erbfolge die Verpflichtung zum Verkauf der bereits begünstigt erworbenen Immobilie innerhalb eines Jahres, gehen die Vergünstigungen verloren. In diesem Fall sind die regulär geschuldeten Steuern nachzuzahlen.



03

Praxisbeispiel

Beispiel: A besitzt bereits eine mit „Erste Wohnung“ begünstigt erworbene Immobilie. A erhält von den Eltern eine weitere Wohnung geschenkt. Enthält die Schenkungsurkunde die Verpflichtung, das bisherige Heim binnen 12 Monaten zu veräußern, kann A die Begünstigung nutzen. Erfolgt der Verkauf fristgerecht, bleibt der Vorteil bestehen. Fehlt die Verpflichtungserklärung oder wird die Frist nicht eingehalten, entfällt die Vergünstigung.

Checkliste für Käufer:innen und Beschenkte

1. Persönliche Voraussetzungen für die Begünstigung „Erste Wohnung“ prüfen (Hauptwohnsitz, keine weitere begünstigte Erstwohnung im selben Gemeindegebiet).
2. Beim Immobilienkauf in Italien die steuerliche Behandlung des konkreten Falls klären: Kauf von Privat/ mehrwertsteuerbefreit vs. Kauf vom umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen.
3. Bei Schenkung/Erbsfolge: In der Urkunde ausdrücklich die Verpflichtung aufnehmen, eine bereits begünstigt erworbene Immobilie binnen 12 Monaten zu verkaufen.
4. Zeitplan festlegen, um die 1-Jahres-Frist sicher einzuhalten (Notartermin, Vermarktung, Kaufvertrag/ Verkauf).
5. Vor Unterzeichnung alle Angaben und Erklärungen mit dem Notar und einer auf italienisches Immobilienrecht spezialisierten Rechtsberatung abstimmen.

Hinweis: Die vorstehenden Informationen ersetzen keine individuelle Rechts- und Steuerberatung. Für die rechtssichere Gestaltung Ihrer Transaktion beim Immobilienkauf in Italien oder bei einer Schenkung empfiehlt sich die Begleitung durch spezialisiertes Rechts- und Steuerberatungspersonal.mentationsbasis.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen – Cordiali saluti

Bernd Oostenryck
Rechtsanwalt



lavvit.de/it

Bernd Oostenryck, Rechtsanwalt
Oskar-von-Miller-Ring 34
80333 München

Tel. +49 (0)89 25549597970
info@lavvit.de